
TRIBUNALE DI FROSINONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Biagi Diana, nell'Esecuzione Immobiliare 3/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	7
Stima / Formazione lotti.....	7

INCARICO

All'udienza del 04/04/2024, il sottoscritto Arch. Biagi Diana, con studio in Via del Castagno, 15 - 03023 - Ceccano (FR), email dianabiagi@inwind.it, PEC diana.biagi@archiworldpec.it, Tel. 328 10 17 600, Fax 0775 601 085, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Rotabile 31

DESCRIZIONE

L'appartamento oggetto dell'esecuzione è situato sulla strada provinciale denominata Via Rotabile a Boville Ernica, in zona periferica su una strada di collegamento tra diversi nuclei cittadini, dai quali non risulta particolarmente distante.

L'immobile è inserito in un fabbricato costituito da più costruzioni adiacenti, realizzate probabilmente in epoche diverse, e costituenti diverse unità abitative indipendenti.

E' costituito da piano terra e primo piano collegati sia da una scala esterna che da una scala interna a chiocciola, e da un locale cantina posto al primo piano sottostrada, al quale si accede solo dall'esterno.

Al piano terra si trovano la cucina ed il soggiorno, dal quale si può accedere al piano superiore mediante una scala a chiocciola in ferro.

Al primo piano, al quale si può arrivare anche da una scala esterna, si trovano due camere ed un bagno.

L'immobile è collegato alle pubbliche utenze per quanto riguarda acqua ed energia elettrica. Non è collegato alla rete fognaria pubblica, per cui è dotato di fossa biologica, e non ha fornitura di gas.

Per il riscaldamento nella camera da pranzo c'è un camino ed in alcune stanze sono installati condizionatori, mentre, nella cucina, ad oggi, vengono utilizzate piastre elettriche.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Rotabile 31

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il certificato notarile allegato alla documentazione presente nel fascicolo, consente di verificare la provenienza dell'immobile fino all'atto di successione del 1982, con accettazione tacita di eredità del 2009.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutata non è coniugata.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	12,00 mq	26,00 mq	0,20	5,20 mq	2,35 m	seminterrato
Zona giorno	42,00 mq	63,00 mq	1	63,00 mq	2,90 m	terra
Zona notte	52,00 mq	63,00 mq	1	63,00 mq	2,85 m	piano primo
balcone	3,20 mq	3,20 mq	0,25	0,80 mq	0,00 m	piano primo
Totale superficie convenzionale:				132,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				132,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	4	1		A4	6	6 vani	132,00 mq	247,9 €	S1 - T - 1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta in discreto stato di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

L'accesso al piano terra ed alla cantina situata al piano sottostrada, è consentito esclusivamente dall'area urbana comune distinta al mapp.4 sub.10, dalla quale si accede anche al mapp.4 sub.6, altrui proprietà.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'appartamento è occupato, senza titolo, come abitazione propria, dal sig. **** Omissis ****, padre dell'esecutata.

Per il calcolo del valore locativo è stato applicato il metodo di stima sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante un confronto con altri beni di tipo similare, ubicati nella stessa zona, ovvero in zone limitrofe, che siano stati oggetto di valutazione in condizioni ordinarie di mercato. Inoltre sono stati presi in considerazione i valori di base ricavati dalla banca dati dell'Agenzia delle territorio - OMI sul sito internet www.agenziaterritorio.it.

Ai valori presi in esame sono stati applicati i coefficienti di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, intrinseci ed estrinseci della situazione presa in esame.

In base a quanto sopra detto il più probabile valore locativo dell'appartamento è pari ad € 150,00 per mese.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/12/1982 al 14/05/2009	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/12/1982		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/05/2009 al 08/05/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Labate Roberto	12/05/2009	321379	54922
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	14/05/2009	12113	9118
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/07/2020	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Labate	12/05/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Frosinone	23/07/2020	9128	6863
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Il certificato notarile presente nel fascicolo, per quanto riguarda la provenienza dell'immobile, si ferma all'atto di successione del 03/12/1982, con accettazione tacita di eredità del 23/07/2020.
Alla scrivente non è stato possibile risalire alla proprietà antecedente a tali atti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Frosinone aggiornate al 05/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Frosinone il 21/01/2011

Reg. gen. 1359 - Reg. part. 135
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio Roberto Labate
Data: 20/01/2011
N° repertorio: 328177
N° raccolta: 59788

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 09/08/2016
Reg. gen. 13411 - Reg. part. 10025
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 22/02/2021
Reg. gen. 2569 - Reg. part. 2061
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Frosinone il 22/01/2024
Reg. gen. 1190 - Reg. part. 989
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il P.R.G. del Comune di Boville Ernica prevede che l'immobile ricada in zona B - centro urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile è stato realizzato in data anteriore al 1967 ed in seguito non ha subito modifiche.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di

manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Boville Ernica (FR) - Via Rotabile 31**
 L'appartamento oggetto dell'esecuzione è situato sulla strada provinciale denominata Via Rotabile a Boville Ernica, in zona periferica su una strada di collegamento tra diversi nuclei cittadini, dai quali non risulta particolarmente distante. L'immobile è inserito in un fabbricato costituito da più costruzioni adiacenti, realizzate probabilmente in epoche diverse, e costituenti diverse unità abitative indipendenti. E' costituito da piano terra e primo piano collegati sia da una scala esterna che da una scala interna a chiocciola, e da un locale cantina posto al primo piano sottostrada, al quale si accede solo dall'esterno. Al piano terra si trovano la cucina ed il soggiorno, dal quale si può accedere al piano superiore mediante una scala a chiocciola in ferro. Al primo piano, al quale si può arrivare anche da una scala esterna, si trovano due camere ed un bagno. L'immobile è collegato alle pubbliche utenze per quanto riguarda acqua ed energia elettrica. Non è collegato alla rete fognaria pubblica, per cui è dotato di fossa biologica, e non ha fornitura di gas. Per il riscaldamento nella camera da pranzo c'è un camino ed in alcune stanze sono installati condizionatori, mentre, nella cucina, ad oggi, vengono utilizzate piastre elettriche. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 4, Sub. 1, Categoria A4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 59.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Boville Ernica (FR) - Via Rotabile 31	132,00 mq	450,00 €/mq	€ 59.400,00	100,00%	€ 59.400,00
				Valore di stima:	€ 59.400,00

Valore di stima: € 59.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	4,00	%

Valore finale di stima: € 57.024,00

Il valore del LOTTO UNICO, arrotondato per difetto è pari ad € 57.000,00.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ceccano, li 28/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Biagi Diana